

0- 792298

На правах рукописи



ГУРЕЕВА Ольга Владимировна
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Специальность: 08.00.10 - "Финансы, денежное обращение и кредит"

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Саратов - 2010

58/01-105
05 02 10

Работа выполнена на кафедре финансов Саратовского государственного социально-экономического университета.

Научный руководитель - д-р экон. наук, профессор
Якунина Алла Викторовна

Официальные оппоненты - д-р экон. наук, профессор
Ковалева Татьяна Михайловна
- канд. экон. наук, доцент
Богомолова Галина Дмитриевна

Ведущая организация - Оренбургский государственный университет

Защита состоится 18 февраля 2010 года в 15⁰⁰ час. на заседании диссертационного совета Д 212.241.03 при Саратовском государственном социально-экономическом университете по адресу:

410003, Саратов, Радищева, 89, Саратовский государственный социально-экономический университет, ауд. 843.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета.

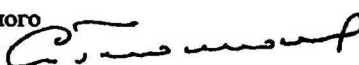
Автореферат разослан 18 января 2010 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000689803

Ученый секретарь диссертационного
совета, д-р экон. наук, профессор

 С.М.Богомолов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В последние десятилетия в России все активнее идет процесс формирования рынка земли и, в частности, земель сельскохозяйственного назначения. В отечественной бизнес-среде довольно быстро произошло осознание того, что земля - это не только один из основных факторов производства, но и ценный актив, инвестиции в который нередко приносят отдачу, сравнимую с вложениями в самые высокодоходные финансовые инструменты. Одновременно, эти вложения могут быть сопряжены со значительным риском в силу неразвитости рыночного оборота земельных участков, особенно в отдаленных районах, и, соответственно, отсутствия у хозяйствующих субъектов прозрачной и объективной рыночной информации о стоимости земли. В этих условиях особое значение приобретает разработка теоретических подходов и методических рекомендаций проведения достоверной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Достоверная оценка стоимости сельскохозяйственных земель стала еще более значимой в связи с использованием ее данных в качестве базы для исчисления налога на землю. Соответствующие налоговые платежи по мере развития земельного оборота должны стать серьезным источником формирования местных бюджетов.

Вопросы оценки стоимости земли для России являются относительно новыми, поскольку земля длительное время была исключена из сферы экономических отношений. Поэтому остро стоит вопрос о разработке соответствующего состоянию рынка подхода к анализу всего комплекса доступной информации, который мог бы использоваться и в дальнейшем по мере становления рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Действующая методическая база оценки земли не содержит исчерпывающего ответа на вопрос, как необходимо определять рыночную стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения. Учитывая складывающуюся ситуацию, на сегодняшний день возникает необходимость разработки качественного, рыночно ориентированного механизма оценки земельных участков, совершенствования ее организационной и методической базы. Это и обуславливает актуальность настоящей работы.

В условиях формирования рынка земли, его непрозрачности, недостаточной информации о продажах земельных участков, наибольшую значимость приобретает кадастровая (массовая) оценка сельскохозяйственных земель, представляющая собой метод получения оценок рыночных стоимостных показателей однородной группы земельных участков сельскохозяйственного назначения с использованием рыночной информации. В условиях становления рынка массовая оценка земель сельскохозяйственного назначения позволяет сформировать подход к анализу всего комплекса доступной информации, который может использоваться в дальнейшем путем уточнений при осуществлении индивидуальной (единичной) оценки. Именно массовая оценка является основой для налогообложения земли. Потребность в обосновании и апробации

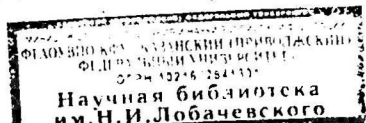
теоретико-методической основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, прежде всего массовой, определило выбор и логику диссертационного исследования, его цель и задачи.

Степень научной разработанности проблемы. Научная новизна диссертационной работы в целом заключается в постановке, теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с разработкой методологических подходов и научно-практических рекомендаций по недостаточно исследованным в отечественной науке аспектам оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в РФ, в частности оценки их кадастровой стоимости.

Теоретические и методологические основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения по ряду положений остаются дискуссионными. Из западных авторов, заложивших основу исследований в области функционирования рынка и формирования стоимости земли, прежде всего, следует отметить классические работы Маршалла А., Ордубэи Н., Фридмана Дж., Харрисона Г.С., Хука Дж. П. К работам, в которых на методологическом уровне рассматриваются современные проблемы определения стоимости земли, относятся работы Алонсо У., Маарека М., Мейера Р., Пратта Ш.П., Ратклиффа Р., Рипполь-Сарагоси Ф.Б., Тарвея Р., Уинго Л., Уэнда П., Хальбвакса М., Харда Р., Хейга Р., Эккерта Дж. К.

Многие отечественные ученые исследовали развитие земельных отношений в России. Так, работы Антонова В.П., Березина М.Ю., Кошкина В.И., Коловангина П.М., Лойко П.Ф. посвящены анализу функционирования и развития земельного рынка. Вопросами финансовых отношений при формировании рынка земли и оценки стоимости земельных участков занимались Антонов В.П., Балтин В.Э., Бобылева Б.В., Березина М.Ю., Бондарев Б.Е., Грязнова А.Г., Ковалева Т.М., Колбачева Е.Б., Лойко П.Ф., Ноздрин В.В., Прорвич В.А., Румянцева Ф.П., Сычева С.К., Сычева В.А., Чикунов В.И., Шамышев Г.И., Федотова М.А., Хавина Д.В., Эскиндаров М.А. Работы Аратского Д.Б., Докучаева В.В., Костычева П.А., Кошкина Л.И., Сибирцева Н.М., Радищева А.Н., формируют основные методические принципы оценки земель сельскохозяйственного назначения. Современным научно-методическим разработкам в области оценки земель сельскохозяйственного назначения посвящены труды следующих авторов: Карнауковой Г.В., Милосердова В.В., Медведевой О.Е., Носова С.И. Однако, существующие исследования не позволяют сформировать единый подход к определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, выделить четкие алгоритмы расчета земельной ренты, коэффициента капитализации, прибыли предпринимателя.

Исследования вышеперечисленных и других авторов, заложили основу научных знаний, необходимых для развития теории и практики оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в том числе кадастровой оценки, её методики и нормативной базы. Вместе с тем, меняющиеся социально-экономические условия, а также опыт, накопленный в ходе выполнения работ, привели к необходимости совершенствования нормативно-методических материалов для проведения работ по оценке стоимости земли, отвечающих современным требованиям.



Цель диссертационного исследования состоит в развитии теоретических основ и совершенствовании методических и организационных аспектов оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения на современном этапе развития земельного рынка в России.

Задачи исследования. В соответствии с целью диссертационного исследования в работе поставлены следующие научные и научно-практические задачи:

- исследовать механизм функционирования земельного рынка и особенности формирования цен на земельные участки в Российской Федерации;
- раскрыть экономическое содержание и комплексно представить механизм оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- выделить особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки;
- проанализировать и систематизировать существующие методологические подходы к оценке стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- дать сравнительную характеристику видов оценки земли;
- научно обосновать предложения по совершенствованию алгоритма единой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- раскрыть содержание, выделить задачи проведения массовой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, определить ее значимость для развития системы публичных финансов;
- на основе анализа результатов проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Саратовской области разработать предложения по совершенствованию ее методического инструментария и организационных аспектов.

Объект исследования. В качестве объекта исследования выступает оборот земель сельскохозяйственного назначения в РФ.

Предмет исследования. Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе осуществления оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую базу диссертационного исследования составляют работы ведущих отечественных и зарубежных ученых в области теории финансов, в том числе публичных финансов, финансового менеджмента, оценки стоимости недвижимости и налогообложения. При исследовании особенностей развития земельного рынка и формирования земельной ренты и цены земли автор опирался на фундаментальные концепции экономической теории.

Методологической основой исследования. Методологическую основу работы составляют принципы и подходы, положенные в основу действующих стандартов оценки и методических рекомендаций в области оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В процессе работы использовались методы научного исследования: анализ, сравнение, обобщение, экономико-статистические методы, а также методы финансовой математики.

Наиболее важные научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- на основе развернутой характеристики отечественного земельного рынка (субъекты и объекты, функции, специфика спроса и предложения) раскрыты особенности формирования цены и арендной платы на землю в РФ, которые необходимо учитывать при оценке стоимости земельных участков;

- раскрыто содержание механизма оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения как совокупности объектов, целей, принципов, подходов, методов, процедур, видов, инструментов и институтов оценки, результатом взаимодействия которых является объективное и профессиональное заключение о стоимости земельного участка;

- систематизированы и дополнены факторы, определяющие особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки (социально-экономические, природные факторы и факторы качества оценки);

- выявлены возможности и ограничения использования в российских условиях различных оценочных методов в рамках альтернативных методологических подходов к оценке стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения и обосновано применение алгоритма возрастающей бессрочной ренты в рамках метода капитализации земельной ренты;

- дана сравнительная характеристика единичной (индивидуальной) и массовой (кадастровой) оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения по ряду признаков (цель, задачи, принципы, методы, методика, процедура, масштаб проведения работ, информационная база, численность задействованных специалистов, способность эксперта влиять на конечный результат, метод контроля качества оценки) и выявлены недостатки действующей методики оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

- предложены организационные меры по повышению качества проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (введение трехэтапной организации работ по кадастровой оценке земель; регистрация в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) РФ цены имущественных прав на недвижимость на основе отчета независимого оценщика; обязательное включение в отчет по кадастровой оценке экспертизы двух оценочных организаций субъекта Федерации; расширение информационного наполнения кадастра объектов недвижимости и др.);

- разработана методика оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, предполагающая капитализацию добавленной стоимости как показателя, более объективно характеризующего ценность земельного участка сельскохозяйственного назначения, на основе которой произведен расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Саратовской области.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что предложенная авторская трактовка механизма оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения, уточнение оценочных принципов, дополнение факторов, определяющих особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки, авторские выводы о возможностях и ог-

раничениях использования альтернативных методологических подходов и методов к оценке земельных участков в РФ, а также теоретический анализ особенностей единичной и массовой оценки развивают положения теории и методологии оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях становления и развития земельного рынка. Выводы и предложения автора в области теории и методологии оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения могут быть использованы в учебном процессе при преподавании курсов "Оценка имущества организаций", "Финансовый менеджмент", "Долгосрочная финансовая политика".

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные научные результаты, положения и предложения направлены на развитие организационных и методических аспектов оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в РФ. Методические разработки автора используются при разработке направлений совершенствования кадастровой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Саратовской области.

Апробация и реализация результатов работы. Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались и были одобрены на научно-практических конференциях (г. Саратов, 2006 - 2009 гг.). По теме диссертации опубликованы 9 печатных работ общим объемом 6,72 п.л., в т.ч. 2 статьи в журнале, входящем в перечень ВАК.

Структура диссертационной работы. Работа имеет следующую структуру, определенную логикой анализа взаимосвязанных аспектов изучаемого предмета и совокупностью решаемых задач:

Введение

Глава 1. Теоретический анализ оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

1.1. Особенности функционирования земельного рынка в России. Формирование цен и рыночной стоимости земельных участков

1.2. Экономическое содержание и механизм оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

1.3. Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки

Глава 2. Методологические основы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Методологические подходы к оценке стоимости сельскохозяйственных земель

2.2. Виды оценки земли. Особенности единичной оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

2.3. Содержание, задачи и методика проведения оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Глава 3. Развитие организационных и методических аспектов оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

3.1. Повышения качества оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения как необходимое условие развития муниципальных финансов

3.2. Совершенствование методического обеспечения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Заключение

Библиографический список литературы

Список использованной литературы содержит 126 источников. В работе 10 таблиц, 5 рисунков и 4 приложения. Объем работы составляет 180 страниц.

ОСНОВНЫЕ ИДЕИ И ВЫВОДЫ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Результаты диссертационного исследования представлены в трех группах взаимосвязанных между собой научно-практических проблем.

Первая группа проблем диссертационной работы посвящена анализу теоретической базы оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях становления и развития земельного рынка в РФ.

Влияние основных факторов на величину стоимости земельного участка невозможно обоснованно оценить без учета специфики рынка земли. Рынок земли - это институт, посредством которого осуществляются виды деятельности, связанные с передачей прав на земельный участок (покупка, продажа, аренда, мена и т. д.). Анализ процесса формирования земельного рынка в России позволил выделить четыре этапа, каждый из которых характеризуется определенными особенностями. Специфика современного этапа состоит в том, что несмотря на рост земельного оборота с 2003 по 2009 гг. на 35%, состояние земельного рынка в России характеризуется как проблемное вследствие больших затрат на освоение земли, неразвитости производственной инфраструктуры в сельской местности, недостаточного объема инвестиций в сельскохозяйственное производство и на восстановление земли. В работе показано, что для развития рынка земли в России необходимо укрепление научного обеспечения управленческой деятельности в данной сфере, развитие рынка земельных финансовых инструментов и агрегатов (земельных акций, облигаций, векселей, сертификатов и иных ценных бумаг), обеспечивающих приток реальных инвестиций, а также создание таких структур, как Земельный банк, Земельный залоговый фонд, Фонд страхования рисков недобросовестных сделок с земельно-недвижимыми объектами.

В работе утверждается, что, создавая условия для взаимодействия спроса и предложения на землю и формирования равновесных цен земельных участков, земельный рынок выполняет распределительную, регулирующую, стимулирующую и информационную функции. Однако равновесная цена является теоретической абстракцией. На практике за определенный период времени в процессе земельного оборота генерируется некоторое количество сделок с земельными участками по определенным ценам, разброс которых может быть достаточно большим. Поэтому возникает объективная необходимость определения справедливой цены или справедливой рыночной стоимости земельных участков. Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Рыночная стоимость часто может отличаться от рыночной цены, поскольку представляет собой гипотетическую, или расчетную величину, получающуюся в результате взаимодействия благоразумных продавцов и покупателей в условиях честной сделки. Определение рыночной стоимости и есть предмет оценки как вида деятельности.

Помимо отмечаемых в литературе особенностей земельного рынка, которые необходимо учитывать при оценке стоимости земельных участков (сложность стандартизации объектов; неэластичность предложения; ограниченность возможностей приведения предложения и спроса в равновесие посредством цен; значительные издержки на проверку прав собственности и регистрацию; зависимость от возможностей заемного финансирования; высокая степень государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий; сравнительно низкая ликвидность объектов купли-продажи), автор выделяет следующие:

- относительная закрытость информации о сделках с земельными участками, часто имеющих конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов, поскольку зачастую цены на земельные участки формируются в процессе прямых частных переговоров между продавцом и покупателем и в условиях неразвитого земельного рынка могут существенно отклоняться от истинной рыночной стоимости земельного участка;

- в настоящее время в России далеко не везде урегулированы вопросы собственности на земельные участки, что осложняет земельный оборот и повышает риски участников сделок.

Автор считает, что оценка - это вид деятельности, основанный на учете базовых концепций рыночного ценообразования, предполагающий определенный порядок действий и процедур, результатом которого является объективное, профессиональное заключение о стоимости некоторого объекта. Соответственно при оценке земли объектом оценки является земля, в частности, земли сельскохозяйственного назначения.

Оценка стоимости сельскохозяйственных земель как вид деятельности комплексно представлена в работе в виде механизма оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения (рис.1), под которым автор понимает совокупность объектов, целей, принципов, подходов, методов, процедур, видов, инструментов и институтов оценки, результатом взаимодействия которых является объективное и профессиональное заключение о стоимости земельного участка.

Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения должна базироваться на принципах оценки, которые отражают направление, тенденции поведения хозяйствующих субъектов в рыночной среде. Автор исследует особенности реализации принципов, (1) основанных на представлениях пользователя (полезности, замещения, ожидания), (2) связанных с объектом оценки (остаточной продуктивности, вклада, убывающей и возрастающей отдачи, сбалансированности (пропорциональности), оптимального размера, экономического разделения и соединения имущественных прав), (3) внешней среды (соответствия, зависимости, спроса и предложения, конкуренции, изменения), (4) принципа наилучшего и наиболее эффективного использования и делает выводы, что при оценке земель сельскохозяйственного назначения среди них наиболее значимыми являются принцип спроса и предложения, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, остаточной продуктивности, а также принципы изменения и ожидания.

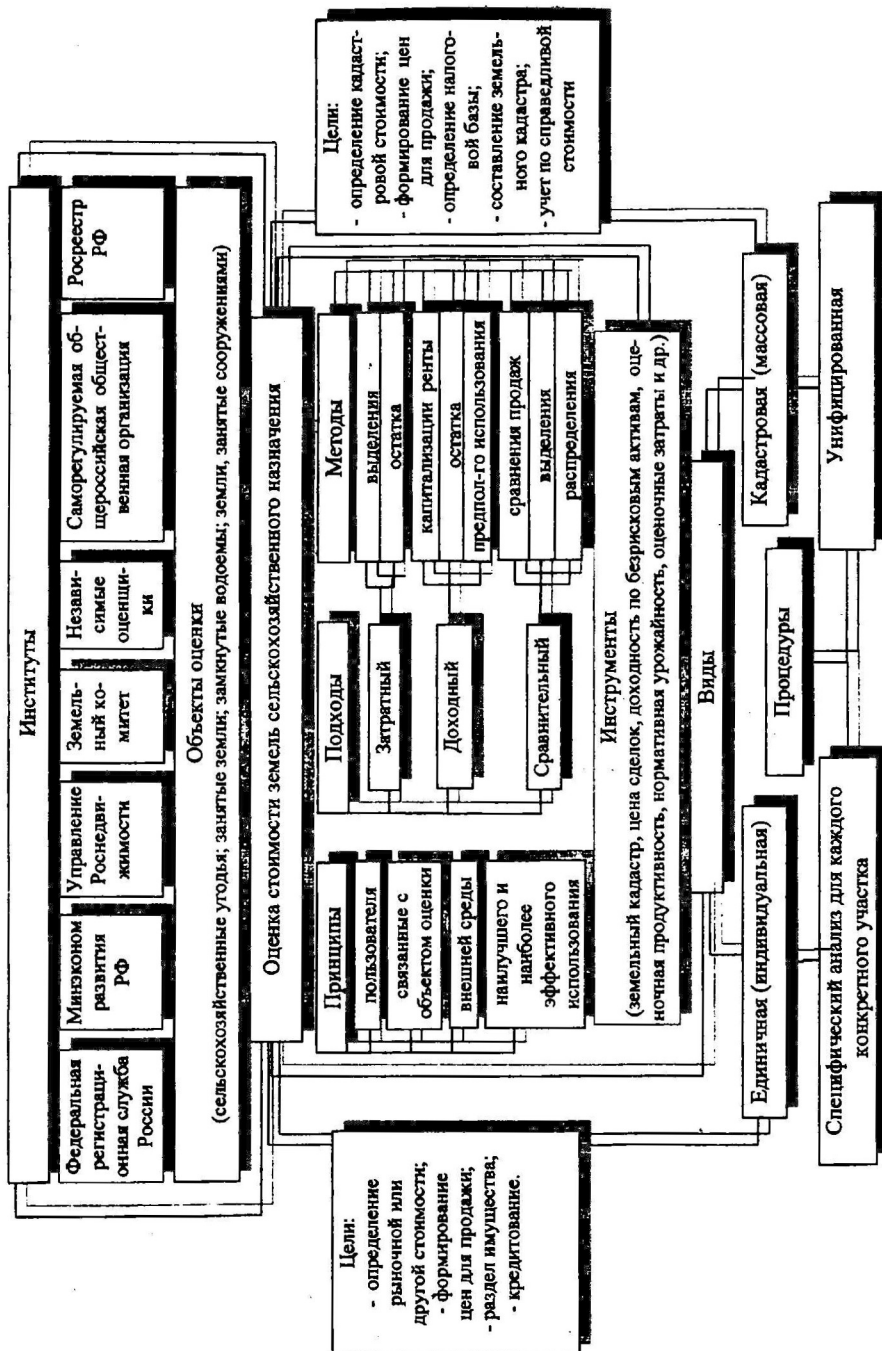


Рис. 1. Элементы механизма оценки стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

При анализе специфики земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки в работе выделены три группы факторов (рис. 2).

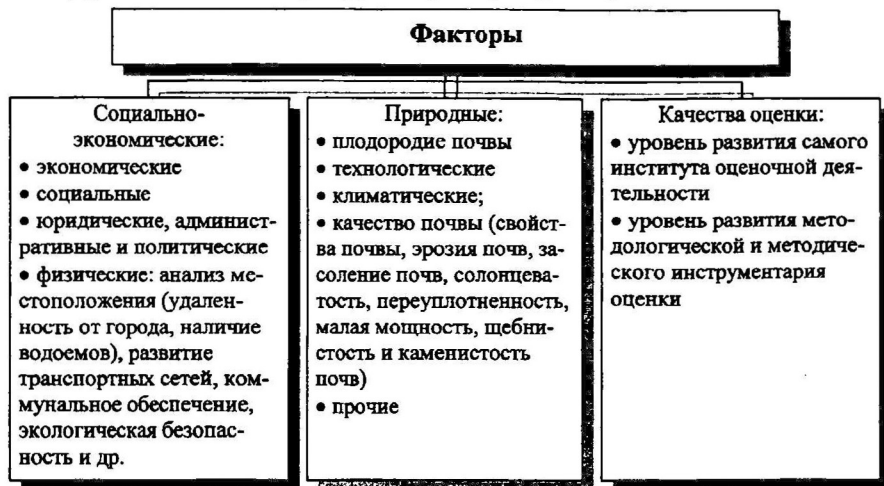


Рис. 2. Факторы, определяющие особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки

Особое значение в настоящее время приобретают факторы качества оценки, способствующие или, напротив, препятствующие качественному определению рыночной стоимости земельного участка. Среди них автор выделяет:

I. Уровень развития самого института оценочной деятельности, а именно, наличие профессионального сообщества оценщиков, наличие достаточного количества подготовленных квалифицированных оценщиков (площадь земель сельскохозяйственного назначения в РФ гораздо больше, чем площадь других категорий земель, многие из них являются удаленными от мест компактного размещения оценщиков, соответственно, организация оценочной деятельности в случае земель сельскохозяйственного назначения является более сложной и трудоемкой), юридическое оформление прав и обязанностей оценщиков, их взаимодействие с другими экономическими и административными институтами.

II. Уровень развития методологического и методического инструментария оценки. Масштабность работы в случае оценки земель сельскохозяйственного назначения предъявляет повышенные требования к методологической и методической составляющей оценочной деятельности. Процедуры и методы оценки в этом случае должны, с одной стороны, обеспечивать достоверные результаты, а, с другой, быть достаточно универсальными, чтобы позволить применять их для большого количества объектов оценки.

Вторая группа проблем охватывает анализ существующего методологического обеспечения оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Автор демонстрирует, что при оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения возможно использование метода сравнения продаж и метода распределения, основанных на сравнительном подходе, метода выделения, в основе которого лежит сравнительный и затратный подходы, метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования, базирующихся на доходном подходе, и метода остатка, использующего помимо доходного и затратный подход. Исследование преимуществ и недостатков каждого метода показало, что наилучшим методом оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения является метод сравнения продаж. Однако его использование затруднительно в связи с неразвитостью рынка. Более эффективным использованием сравнительного подхода будет в регионах развитым оборотом земель сельскохозяйственного назначения (в зоне традиционного активного земледелия, вблизи крупных населенных пунктов и т.п.).

Затратный подход, несмотря на относительную простоту и кажущуюся возможность широкого использования, содержит в себе принципиальное противоречие в отношении большей части земель сельскохозяйственного назначения - чем лучше природные характеристики земли, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией земельный участок может получить (лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах). Поэтому применение затратного подхода для земель сельскохозяйственного назначения имеет смысл только, если на участке есть значительные улучшения (объекты инфраструктуры, мощности для хранения и переработки сельхозпродукции и т.п.).

Для объективной оценки стоимости земель в удаленных районах автор считает возможным использование доходного подхода, прежде всего, метода капитализации земельной ренты. Величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Автор показывает, что в отличие от сложившейся практики определения стоимости земли по этому методу путем использования формулы постоянной бессрочной ренты более правильным является применение формулы возрастающей бессрочной ренты, которая предполагает, что денежный поток от периода к периоду возрастает на один и тот же процент:

$$PV = \frac{C}{(r - g)},$$

где: PV - оценка стоимости земельного участка, r - коэффициент капитализации, g - темп роста дохода от сельскохозяйственной деятельности.

Причиной, обуславливающей большую эффективность возрастающей бессрочной ренты является то, что рынок земель сельскохозяйственного назначения только складывается, а доход в сельском хозяйстве пока еще не достиг уровня, адекватно отражающего вклад данной сферы в благосостояние общества. По мере развития земельного оборота, особенно в регионах с активно развивающимся сельскохозяйственным производством стоит ожидать повышения доходности, что и обуславливает рациональность использования формулы возрастающей бессрочной ренты.

В рамках дальнейшего исследования содержания единичной и массовой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения автором была осуществлена их сравнительная характеристика, результаты которой представлены в табл. 1.

Таблица 1. Сравнительная характеристика массовой и единичной оценки земли

Параметры оценки	Массовая (кадастровая) оценка	Единичная (индивидуальная) оценка
Цель	Одновременное определение стоимости всех земельных участков в границах образований (областей, районов и т.п.) по зонам оценки	Определение рыночной или другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками согласно принятым стандартам и методам оценки
Задачи	Формирование базы для налогообложения; регулирование земельных отношений; информационная поддержка рынка	Прогнозирование цены предложения объекта купли-продажи на рынке
Масштаб проведения работ	Определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам	Определяется по отдельному объекту, на конкретную дату
Трудоемкость	Требуется значительный персонал	Небольшое количество персонала
Принципы оценки	Принципы пользователя; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования; принципы, связанные с объектом оценки; принципы внешней среды	Принципы пользователя; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования; принципы, связанные с объектом оценки; принципы внешней среды
Подходы, методы оценки	Затратный, доходный (капитализации дохода), сравнительный (сравнения продаж)	Затратный, доходный (капитализации дохода), сравнительный (сравнения продаж)
Информационная база	Выборка данных о продажах земельных участков и других объектов недвижимости на территории	Подборка данных о нескольких реальных продажах аналогичных объектов
Процедура оценки	Унифицированная	Для каждого конкретного участка проводится свой специфический анализ рынка
Методика оценки	Стандартная для всех объектов оценки	Разрабатывается одна или несколько оценочных моделей
Влияние эксперта на результат	Существенно ограничено унифицированной процедурой оценки	Менее ограничено
Метод контроля качества оценки	Использование статистических методов	Сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов

Автор пришел к выводу, что в условиях формирования рынка земли, его непрозрачности, недостаточной информации о продажах земельных участков, наибольшую значимость приобретает массовая оценка сельскохозяйственных земель. Именно она позволяет сформировать подход к анализу всего комплекса доступной

информации, проводится в целях обеспечения реализации государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, объективного налогообложения земель и развития территорий.

Однако технология массовой оценки не может обеспечить выполнение ряда стандартных процедур, необходимых для установления рыночной стоимости земельного участка (определение наилучшего и наиболее эффективного способа использования земельного участка, учет соотношения спроса и предложения и индивидуально-потребительских свойств оцениваемого объекта на конкретную дату и т.п.). Это осуществляется в рамках индивидуальной оценки посредством определенного алгоритма, предполагающего капитализацию земельной ренты. При этом расчет показателя земельной ренты для каждой из сельскохозяйственных культур для всех классов земель осуществляется путем вычитания из величины валового дохода величины издержек и нормальной прибыли предпринимателя, определенных на единицу площади. Валовой доход рассчитывается умножением нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на рыночную цену в регионе на дату созревания культуры при условиях самовывоза.

В работе исследуются особенности расчета каждого показателя. При этом особое внимание уделяется определению коэффициента капитализации, особенность которого для земельных участков сельскохозяйственного назначения заключается в том, что данный показатель должен учитывать экономическую и природные составляющие. Природная составляющая сказывается прежде всего на урожайности сельскохозяйственных культур и в меньшей степени на уровне материальных и трудовых затрат и, значит, на выходе валовой продукции, величине земельной ренты, и как следствие на стоимости земельного участка. Экономические факторы учитывают жесткое законодательное ограничение на разрешенное использование, наилучшее и наиболее эффективное использование, специфику определения экономически обоснованных затрат, фактор местоположения. Необходимо отметить, что значение коэффициента капитализации не может быть меньше безрисковой нормы доходности капитала (нормы доходности по наиболее долгосрочным депозитам банков высшей категории надежности или нормы доходности к погашению по наиболее долгосрочным государственным ценным бумагам).

Кадастровая оценка проводится на один момент времени и по единой методике для всей территории Российской Федерации (субъекта РФ) с использованием, как правило, одного методического подхода, служит основой формирования системы земельных платежей и эффективного развития земельных отношений. Это основное отличие кадастровой оценки от других видов оценки наряду с использованием её результатов преимущественно для целей налогообложения и более продолжительным периодом актуальности её результатов - 3-5 лет.

На сегодняшний день разработаны Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, которые отчасти отражают рыночные подходы к определению рыночной стоимости. Согласно данным методическим рекомендациям, кадастровая стоимость - расчетная

величина в денежном выражении, которая отражает представления о ценности (полезности) земельного участка для всех участников рынка при его использовании. Стоимость, рассчитанная в рамках массовой оценки, должна отражать реальную рыночную стоимость в условиях развитости рынка и наиболее эффективном использовании земельного участка. Фактически эти рекомендации описывают процесс массовой оценки земель для целей налогообложения. Необходимо отметить, что массовая оценка призвана определить не только стоимость для целей налогообложения, но и для целей аренды, залога и т.п.

Анализ показал, что использованный в методических рекомендациях алгоритм оценки стоимости земель имеет ряд недостатков:

- использование значений фактической урожайности, которые могут не совпадать со значением урожайности, возможной при реализации принципа наиболее эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения; не использование оценки агроклиматического потенциала субъекта РФ, применение которой, по мнению автора, вместе с принципом наиболее эффективного использования земельного участка будет увеличивать величину урожайности;

- использование цен уровня 1999 г., что не позволяет выявить адекватный уровень дохода из-за устаревания данных. Стоит использовать рыночные цены на дату созревания в районе расположения земельного участка;

- несоответствие рассчитываемого уровня затрат (фактические затраты на 1 га посевов основных сельскохозяйственных культур, сенокосов за 1992-1998 гг. индексируются к дате оценки) действительному уровню;

- расчет рентного дохода не содержит очищение показателя операционного дохода от фактора основного капитала что ведет к завышению рыночной стоимости земельного участка;

- расчет коэффициента капитализации просто принимает, что средний цикл сельскохозяйственного производства составляет 33 года, и не отражает надлежащего уровня риска вложений в оцениваемый актив, а также игнорирует концепцию временной стоимости денег;

- удельный вес дифференциального рентного дохода в стоимости валовой продукции очень мал, поэтому даже незначительное ухудшение рентообразующих показателей (балл бонитета, индекс технологических свойств, эквивалентное расстояние) приводит к нулевому или отрицательному значению рентного дохода.

В работе анализируются результаты расчета удельной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по земельно-оценочным районам (ЗОР) Саратовской области по утвержденной методике (табл. 2). Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в среднем по ЗОР и в целом по области, которые рассчитаны на основе кадастровой стоимости объектов оценки, отличаются в связи с "обнулением" отрицательного дифференциального рентного дохода по объектам оценки с такими доходами. Завышение удельной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения за счет "обнуления" отрицательных значений дифференциального рентного дохода по ЗОР и в целом по Саратовской области составили: в первом ЗОР 200 руб./га, во втором 900 руб./га, в третьем 2600 руб./га и в целом по области 1600 руб./га.

Таблица 2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов по ЗОР Саратовской области (по действующей методике)¹

Номер ЗОР	Площадь земель сельскохозяйственного назначения, га	Балл бонитета земель с/х назначения	Индекс технологических свойств	Удаленность, эквивалентное расстояние, км.	Оценочная продуктивность при среднем уровне техн. свойств и местоп., руб./га.	Оценочные затраты при среднем уровне техн. свойств и местоп., руб./га.	Дифференциальный рентный доход			Дифференциальный рентный доход	Расчетный рентный доход	Кадастровая стоимость с/х. угодий, руб. га., округл. до 100 руб
							По плодородию	По технологич. свойствам	По местоположению			
I	2405958	85,5	1,07	41,1	3093	2061	887,7	0,0	2,1	890	921	30400
II	1465066	62,4	1,09	44,5	2149	1700	330,0	5,3	45,7	765	800	25800
III	4652844	49,8	1,10	40,4	2117	1880	155,7	3,1	57,9	547	587	32000

Анализ шкал формирования дифференциального рентного дохода в зависимости от интегральных показателей земельного участка, составленный в соответствии с действующей методикой, показывает доминирующее, причем чрезмерное, влияние единицы балла бонитета земель сельскохозяйственного назначения на величину рентного дохода. В качестве критерия влияния интегральных показателей на величину дифференциального рентного дохода был взят коэффициент эластичности. Уровень коэффициента эластичности по баллу бонитета земель сельскохозяйственного назначения варьирует от 3,0 в первом ЗОР до 11,7 раза в третьем ЗОР, тогда как коэффициент эластичности по местоположению (выраженному только по эквивалентному расстоянию по перевозке грузов) составляет по этим ЗОР соответственно 0,17 и 0,95, то есть в 15 раз ниже.

При этом наблюдается повышение диапазона вариации дифференциального рентного дохода и удельной кадастровой стоимости земель по отношению к средним значениям по совокупности объектов оценки ЗОР по мере повышения коэффициента эластичности между интегральными показателями земель сельскохозяйственного назначения и дифференциальным рентным доходом. Относительный диапазон вариации кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения между муниципальными районами составляет: в первом ЗОР - 0,60, во втором - 1,47 и в третьем - 1,90, а по дифференциальному рентному доходу соответственно: 0,64, 1,80 и 3,39. Отношение максимального значения кадастровой стоимости к минимальным значениям по муниципальным районам в пределах ЗОР Саратовской области составляет: в первом ЗОР - 1,9 раза, во втором - 6,1 и в третьем - 9,2 раза. Аналогичное соотношение в пределах области составляет 19,2 раза. Диапазон вариации значений дифференциального рентного дохода и удельной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по объектам оценки внутри муниципального района многократно превышает аналогичные

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), www.rosreestr.ru, www.64rosreestr.ru

показатели по ЗОР. С такими различиями в кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по объектам оценки внутри муниципального района, а также по муниципальным районам внутри ЗОР не могли согласиться собственники объектов оценки, эксперты, специалисты и руководители муниципального района и субъекта РФ. В связи с этим материалы кадастровой оценки подвергались массовой корректировке, в том числе путем подгонки исходной информации под приемлемые результаты, что дискредитирует достоверность кадастровой оценки. Поэтому методическое обеспечение кадастровой оценки нуждается в дополнительной проработке.

Третья группа проблем связана с дальнейшим совершенствованием организационных и методических аспектов кадастровой оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Дальнейшие изменения в налоговом и бюджетном законодательстве должны быть направлены на обеспечение приоритетности формирования доходов региональных и местных бюджетов за счет тех доходных источников, в отношении которых региональные органы власти и органы местного самоуправления имеют необходимые и достаточные полномочия. Одним из источников таких доходов выступает налог на землю, в основе которого лежит кадастровая оценка земельных участков. Таким образом, значимость эффективной кадастровой оценки земли, в том числе земель сельскохозяйственного назначения значительно повышается.

В работе показано, что необходимо организационное совершенствование государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. В частности:

- для снижения нагрузки на исполнителей на втором этапе, повышения качества оценки за счет учета специфики муниципальных районов и сокращения сроков выполнения работ перейти от двухуровневой организации работ к трехуровневой: на федеральном уровне, субъекта РФ и муниципальных районов;

- для улучшения информационного обеспечения кадастровой оценки земельных участков нужно законодательно обязать регистрацию цены сделки в УФРС России на регистрируемые имущественные права на основании данных официального отчета оценщика, а также расширить информационное наполнение кадастра объектов недвижимости (в описании зарегистрированного земельного участка указывать все его реквизиты, необходимые для расчета кадастровой стоимости по утвержденной методике и в специальном программном обеспечении); включать в отчет по кадастровой оценке экспертизу двух оценочных организаций субъекта федерации;

- разрешить субъекту федерации за свои средства актуализировать кадастровую оценку в сроки и в объемах, соответствующих его потребностям.

Также необходимо добиться однозначности в понимании местоположения земельных участков, выделяемых в счет земельной доли, и тем самым устранить споры и упростить процедуру выделения этих земельных участков; осуществлять планирование сельскохозяйственного производства лицами, ведущими сельскохозяйственную деятельность на землях общей собственности; обеспечить такую ор-

ганизацию территории, которая способствовала бы сохранению почв и их плодородия.

Автор доказывает, что поскольку потребительная стоимость земель сельскохозяйственного назначения для сельских товаропроизводителей на нынешнем этапе развития аграрного сектора заключается в возможности создания и присвоения ими новой стоимости в результате использования этих земель, кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения следует определять по видовому использованию земель путем капитализации добавленной стоимости. При этом коэффициент капитализации, который в настоящее время равен 0,03, автор предлагает повысить до уровня 0,08 (уровня ставки рефинансирования). Это позволит обеспечить технологическую преемственность методик и уменьшить существующие изменения в величине кадастровой стоимости между турами оценки (табл. 3.).

Таблица 3. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов по земельно-оценочным районам Саратовской области (по предлагаемой методике)

Номер ЗОР	Площадь земель сельскохозяйственного назначения, га	Балл бонитета земель с/х назначения	Индекс технологических свойств	Удаленность, эквивалентное расстояние, км	Балл по производительности труда и техники на полевых работах	Коэффициент близости к рынкам	Добавленная стоимость, руб./га					Кадастровая стоимость с-х. угодий, руб./га, округл. до 100 руб.
							По плодородию	По технологич. свойствам	По местоположению	По неучтенным факторам производства	Всего	
I	1205958,3	85,5	1,07	41,1	93,9	1,0	846,9	63,0	180,9	107,9	1259	21000
II	1405066,2	62,4	1,09	44,5	91,9	1,0	457,3	31,2	27,3	77,6	523,4	18700
III	4652844,0	49,8	1,10	40,4	91,2	1,0	372,9	24,6	18,5	75,6	565,6	18200

Расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов по земельно-оценочным районам области по авторской методике показывает, что размах вариации удельной кадастровой стоимости существенно сокращается по сравнению с действующей методикой как между земельно-оценочными районами, так и внутри земельно-оценочного района по муниципальным районам. Это связано со значительным увеличением удельного веса (содержания) критериального показателя в стоимости базовой оценочной продуктивности.

По сравнению с рентным доходом доли добавленной стоимости (за вычетом необходимой прибыли на текущие затраты) в стоимости базовой оценочной продуктивности земель сельскохозяйственного назначения в целом по Саратовской области выше в 1,85 раза. При этом по земельно-оценочным районам наблюдается тенденция возрастания доли добавленной стоимости по отношению к доле рентного дохода в оценочной стоимости базовой продуктивности по мере уменьшения доли последнего. В связи с этим в варианте, рассчитанном по предлагаемой методике, различие в удельной кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения между первым и третьим земельно-оценочными районами по сравне-

нию с вариантом, рассчитанным по действующей методике (без учета абсолютного рентного дохода), сократилось в 2,2 раза. Таким образом, показатель добавленной стоимости на современном этапе развития кадастровой оценки наиболее полно отражает потребительские свойства земли, а через них ее потребительную стоимость для сельских товаропроизводителей.

Также в работе предлагается расширить область применения результатов кадастровой оценки земель, включая ее использование при определении выкупной цены земельных участков, выделении земельного участка в натуре, определении размеров (сумм) сделок с недвижимостью, составлении бизнес-планов инвестиций в сельскохозяйственное производство, субсидировании хозяйств, землеустройстве, определении стартовой цены на торгах, ипотеке, повысив тем самым эффективность затрат на нее как минимум в 2-3 раза.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

1. Гуреева О.В. Принципы и особенности оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2007. №5. - 0,5 п.л.

2. Гуреева О.В. Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2008. №4. - 0,5 п.л.

Статьи и тезисы докладов в других изданиях:

3. Гуреева О.В. Особенности земли как объекта оценки / В сб. науч. трудов: Финансы, налоги, кредит / Под ред. канд. экон. наук, профессора В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2006. - 1,0 п.л.

4. Гуреева О.В. Проблемы развития оценочной деятельности в РФ. / В сб. Материалы научно-практической конференции "Социально-экономическое развитие России: проблемы, поиски, решения" (8 февраля 2007 г.) - Саратов. Издат. Центр СГСЭУ, 2007. - 0,3 п.л.

5. Гуреева О.В. Классификация методов оценки земли. / В сб. науч. трудов: Финансы, налоги, кредит. Выпуск 3 / Под ред. канд. экон. наук, профессора В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2007. - 0,7 п.л.

6. Гуреева О.В. Оценка земель сельскохозяйственного назначения / В сб. науч. трудов: Финансы, налоги, кредит. Выпуск 4 / Под ред. канд. экон. наук, профессора В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2007. - 0,3 п.л.

7. Гуреева О.В. Распределение земли по формам собственности, финансовый аспект. / В сб. науч. трудов: Финансовый механизм экономического роста России. Выпуск 2 / Под ред. канд. экон. наук, профессора В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2008. - 0,5 п.л.

8. Гуреева О.В. Инструменты развития рынка земли и недвижимости / В сб. науч. трудов: Финансы, налоги, кредит. Выпуск 5 / Под ред. канд. экон. наук, профессора В.В. Степаненко. - Саратов: СГСЭУ, 2009. - 0,44 п.л.

9. Гуреева О.В. Развитие нормативной и методической базы оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. - Саратов: СГСЭУ, 2009. - 2,62 п.л.

Автореферат

Подписано в печать 18.01.2010 г.
Бумага типогр. №1
Печать офсетная
Заказ 12

Формат 60x84 1/16
Гарнитура "Times"
Уч.-изд. л. 1,0
Тираж 100 экз.

Издательский центр Саратовского
государственного социально-экономического университета.
410003, Саратов, Радищева, 89.

1612